

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

## Univerzita Karlova, Pedagogická fakulta

se sídlem Praha 1, Nové Město, Magdalény Rettigové 47/4, PSČ 116 39

IČ: 002 16 208

DIČ: CZ00216208

zastoupená: prof. PaedDr. Michalem Nedělkou, Dr., děkanem

*na jedné straně*

dále jen „**pronajímatel**“

**a**

## ZÁKLADNÍ ŠKOLA a MATEŘSKÁ ŠKOLA TIP TOES s.r.o.

se sídlem Lhota, Křenecká 52, PSČ 277 14

IČ: 242 56 510

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 197927

zastoupená: Mgr. Jarmilou Dvořákovou, jednatelkou

*na druhé straně, dále jen „nájemce“*

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

# Smlouvu o nájmu nebytových prostor

## Článek I.

### Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem následujících prostor:

- místnosti č. **6**, individuální studovny se zázemím, o **výměře 30,50 m<sup>2</sup>**, která se nachází ve 2. n .p.,

umístěných v budově čp. 915, stavba občanského vybavení, na adrese Královická 915, Brandýs nad Labem, PSČ 250 01, která je součástí pozemku st. 951, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 5102, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, pro okres Praha-východ, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, část obce a katastrální území Brandýs nad Labem, spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, které tvoří pronajímanou jednotku (dále jen nebo „**předmět nájmu**“).

2. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že shora celková podlahová plocha jednotky uvedená v ustanovení odstavce 1. tohoto článku smlouvy je pouze orientační a případná odchylka skutečné podlahové plochy jednotky od podlahové plochy uvedené v ustanovení odstavce 1. tohoto článku smlouvy nemá jakýkoli vliv na platnost a závaznost této smlouvy, ani na výši nájemného, které je sjednáno jako pevné bez ohledu na skutečnou celkovou podlahovou plochu jednotky.

3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu do užívání, a to výhradně pro sjednané účely jeho využití, tedy k přechodnému ubytování a užívání studijního zázemí. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že předmět nájmu bude užíván

výlučně jako nebytový prostor, a nebude využívána k uspokojování bytových potřeb, ani do ní nebude umístěna rodinná domácnost. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu vykonávat pouze takovou činnost, ze které nemůže vzniknout pronajímateli újma na jeho pověsti a dobrém jménu.

4. Nájemce se touto smlouvou zavazuje pronajímateli platit za nájem předmětu nájmu nájemné a plnit další své povinnosti vyplývající z obsahu této smlouvy a povahy předmětu nájmu.
5. Spolu s pronajímaným předmětem nájmu má nájemce právo v přiměřeném rozsahu spoluzívat společné prostory budovy a společná zařízení budovy.
6. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl, že je mu znám jeho stav a že je předmět nájmu vhodný pro sjednaný účel nájmu podle této smlouvy.

## **Článek II.**

### **Osoby oprávněné užívat předmět nájmu**

1. Předmět nájmu jsou na základě této smlouvy oprávněny užívat pouze zaměstnanci nájemce, případně v přiměřeném rozsahu i třetí osoby, jimž to nájemce dovolí. Nájemce nese plnou odpovědnost za chování třetích osob, kterým dovolí přiměřené užívání předmětu nájmu.

## **Článek III.**

### **Doba nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci za úplatu předmět nájmu do užívání, a to na určitou, která činí **2 roky**, a to ode dne **1. 8. 2022 do 31. 7. 2024**.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, na vyloučení ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tedy na tom, že další užívání předmětu nájmu bez učinění výzvy k opuštění předmětu nájmu, nemá automaticky za následek prodloužení doby nájmu.
3. Smluvní strany se dohodly, že prodloužení doby nájmu je možné pouze na základě písemně uzavřeného dodatku k této smlouvě, uzavřeného oběma smluvními stranami.

## **Článek IV.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu ode dne počátku nájmu do dne ukončení nájmu podle této smlouvy.
2. Pronajímatel ani z části neodpovídá za škody, které nájemci nebo jiné osobě vzniknou na zdraví nebo na majetku, zejména na věcech, umístěných v předmětu nájmu.
3. V případě, že to bude nezbytné za účelem zabránění vzniku škod, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, aniž by na to předem upozornil nájemce.
4. Pronajímatel ani z části neodpovídá za škody, které vzniknou třetím osobám z důvodu na straně nájemce s tím, že za tyto škody podle ustanovení článku V., odst. 11. této smlouvy v plném rozsahu odpovídá nájemce.

## **Článek V.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v rozsahu a způsobem, které jsou obvyklé pro účel uvedený v ustanovení článku I., odst. 3. této smlouvy, s tím že není oprávněn bez

předchozího písemného souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu pro jiný účel užívání. Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy řádně získal veškerá povolení, koncese a licence, pokud to právní předpisy vyžadují při provozování jeho činnosti k užívání předmětu nájmu k účelu určenému podle ustanovení článku I., odst. 3. této smlouvy, tím se myslí zejména příslušná živnostenské oprávnění a jiná veřejnoprávní povolení k provozování jeho činnosti v předmětu nájmu (dále v ustanovení tohoto odstavce smlouvy jen „**povolení**“), jsou-li právními předpisy vyžadována. Nájemce je povinen udržovat povolení v platnosti a účinnosti po celou dobu nájmu sjednaného podle této smlouvy, a v případě vzniku nové povinnosti (např. v důsledku změny právních předpisů) je nájemce povinen povolení bezodkladně získat. Pronajímatel není povinen vyvíjet v souvislosti se získáváním povolení žádnou činnost a ani se nebude v této souvislosti vůči nájemci jakýmkoliv způsobem zavazovat, ledaže tato činnost bude, podle výlučného uvážení pronajímatele, vhodná či nezbytná pro naplnění účelu této smlouvy. Jakékoliv přerušení provozu nemá vliv na povinnost nájemce hradit nájemné a další úhrady podle této smlouvy.

2. Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné a další platby, stanovené touto smlouvou, za podmínek obsažených v níže uvedených ustanoveních této smlouvy.
3. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět veškerou údržbu předmětu nájmu a veškeré opravy na předmětu nájmu v hodnotě jedné opravy do částky 15.000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých).
4. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu jednotky, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
5. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv změny, adaptace a stavební úpravy. Ani po předchozím písemném odsouhlasení nájemci nenáleží za provedení těchto prací nárok na žádnou úhradu ze strany pronajímatele, a to ani po skončení nájmu. Nájemci v žádném případě nenáleží nárok na úhradu případné částky, o kterou se zvýší hodnota předmětu nájmu, resp. se nájemce jakéhokoliv takového práva vzdává.
6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nebyl předmět nájmu jakkoli poškozen, a to například ekologickou zátěží.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v/na předmětu nájmu, a současně je povinen na své náklady provést veškeré potřebné opravy předmětu nájmu; v opačném případě nájemce odpovídá pronajímateli v plném rozsahu za škodu, která nesplněním jeho povinností pronajímateli vznikla.
8. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a u předmětu nájmu zajistit na své náklady běžnou údržbu a běžný úklid a odstranit z předmětu nájmu a v blízkosti předmětu nájmu bezodkladně na své náklady veškerá znečištění vzniklá z důvodu na straně nájemce. Nájemce je povinen zdržet se při výkonu svých práv podle této smlouvy, tj. zejména při užívání předmětu nájmu, takového jednání, které by omezovalo nebo mohlo omezovat výkon ostatních vlastnických, nájemních a dalších užívacích práv v budově.
9. Nájemce se zavazuje všechny pojistné události na předmětu nájmu nahlásit nejpozději následující den po jejich zjištění pronajímateli.
10. Nájemce se zavazuje uhradit v plném rozsahu pronajímateli případné škody na předmětu nájmu, které vznikly na základě užívání předmětu nájmu ze strany nájemce. Za škody vzniklé na předmětu nájmu a/nebo pronajímateli a/nebo třetím osobám v důsledku užívání předmětu nájmu nájemcem nebo z jiných důvodů na straně nájemce nebo způsobené

zaměstnanci nájemce či jinými osobami, které se budou v předmětu nájmu zdržovat na základě souhlasu nájemce, odpovídá v plném rozsahu nájemce.

11. Nájemce je povinen nejpozději ke dni počátku trvání nájmu podle ustanovení článku III., odst. 1. této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, kterou bude sjednáno pojištění (i) pro případ vzniku škod na předmětu nájmu v důsledku provozu v rámci sjednaného účelu nájmu či z jiných důvodů na straně nájemce, (ii) pro případ vzniku veškerých dalších škod v důsledku provozu v rámci sjednaného účelu nájmu či z jiných důvodů na straně nájemce. Pojistka bude udržována v platnosti až do dne ukončení nájmu.
12. Nájemce je povinen po předchozí žádosti pronajímatele umožnit pronajímateli nejpozději do 24 (slovy: dvacet čtyř) hodin od výzvy pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. Nájemce se zavazuje k tomu, že po dobu posledních 3 (slovy: tři) měsíců trvání nájmu podle této smlouvy umožní pronajímateli provádět bez jakýchkoli omezení prohlídky předmětu nájmu se zájemci o přenechání předmětu nájmu do jejich užívání, a to vše tak, aby nebylo podstatným způsobem omezeno užívání předmětu nájmu ze strany nájemce.
13. Nájemce je povinen provádět na své vlastní náklady v předmětu nájmu v souladu s právními předpisy a ČSN revize všech elektrických a plynových spotřebičů a veškeré další zkoušky a revize vyžadované právními či jinými obecně závaznými předpisy u spotřebičů a zařízení umístěných v předmětu nájmu.
14. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení právních a dalších obecně závazných předpisů, platných na území České republiky, zejména předpisů týkajících se ochrany bezpečnosti, protipožárních a hygienických předpisů, ochrany přírody a krajiny a též zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že na své vlastní náklady zajistí, aby byly v rámci provozu v předmětu nájmu dodrženy veškeré požadavky stanovené těmito předpisy. Nájemce na své náklady a nebezpečí zajistí odvoz a likvidaci veškerého odpadu z předmětu nájmu.
15. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu chovat či jakkoli umístit jakákoli zvířata (včetně domácích zvířat) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
16. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu kouřit tabákové výrobky.
17. Nájemce je oprávněn provést výměnu zámku (vločky zámku) u vstupních dveří do jednotky pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje k tomu, že v případě výměny zámku (vločky zámku) u vstupních dveří do jednotky, předá pronajímateli bezodkladně obálku s novým klíčem od zámku vstupních dveří do jednotky. Po skončení nájmu podle této smlouvy nájemce podle rozhodnutí pronajímatele na své náklady (i) provede výměnu zámku (vločky zámku) u vstupních dveří do jednotky zpět na původní zámek (vločky zámku) a předá pronajímateli zpět veškeré klíče od tohoto původního zámku (vločky zámku) nebo (ii) vyměněný zámek (vločku zámku) u vstupních dveří do jednotky ponechá a předá pronajímateli veškeré klíče od tohoto vyměněného zámku (vločky zámku).
18. Nájemci nevzniká vůči pronajímateli za žádných okolností nárok na náhradu ušlého zisku, který by byl spojen s jakýmkoli překážkami či jinými omezení v užívání předmětu nájmu s tím, že se nájemce vůči pronajímateli práva na náhradu takto způsobené škody v plném rozsahu vzdává.

## **Článek VI. Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájemní ani do jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

2. Porušení povinnosti uvedené v článku VI. odst. 1. této smlouvy se pokládá za hrubé porušení povinností nájemce podle této smlouvy. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a navíc nahradit pronajímateli v plném rozsahu způsobenou škodu s tím, že se výše náhrady škody o výši smluvní pokuty ani z části nesnižuje.

## Článek VII.

### Nájemné. Platby za služby a energie.

1. Nájemce je povinen hradit ve prospěch pronajímatele za nájem předmětu nájmu nájemné ve výši **3 965,- Kč** (slovy: tři tisíce devět set šedesát pět korun českých) za 1 (slovy: jeden) měsíc nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit pronajímateli paušální platbu na náklady spojené s dodávkami vody (vodné a stočné) ve výši 400,- Kč (slovy čtyři sta korun českých), dodávek elektrické energie do předmětu nájmu ve výši 850,- Kč (slovy osm set padesát korun českých) a dodávku tepla ve výši 1 525,- Kč (slovy : jeden tisíc pět set dvacet pět korun českých), to vše za 1 (slovy: jeden) měsíc nájmu, celkem tedy **2 775,- Kč** (slovy dva tisíce sedm set sedmdesát pět korun českých) (dále jen „*paušální úhrada*“) za 1 (slovy: jeden) měsíc nájmu.

Pronajímatel je oprávněn nájemci písemně oznámit novou výši paušální úhrady přiměřeně vyčíslenou podle aktuální skutečné výše nákladů spojených s dodávkami shora uvedených energií, médií a služeb do předmětu nájmu.

3. Nájemné a paušální úhrada v celkové částce **6.740,-Kč** (slovy šest tisíc sedm set čtyřicet korun českých) za 1 (slovy: jeden) měsíc nájmu jsou splatné vždy do 20. (slovy: dvacátého) dne daného kalendářního měsíce za který je nájemné placeno, a to na základě **faktury vystavené** pronajímatelem a doručené nájemci nejpozději do 10 dnů před dnem splatnosti. V případě pozdějšího doručení faktury běží splatnost vyúčtované platby až ode dne jejího doručení. Veškeré platby nájemného a paušální úhrady se považují za uhrazené dnem připsání na účet pronajímatele.
4. Nájemce je povinen hradit v plném rozsahu veškeré náklady spojené s dodávkami energií, médií a služeb do předmětu nájmu, které nejsou uvedeny v ustanovení odstavce 2. tohoto článku smlouvy, a též s dodávkami energií, médií a služeb uvedenými v ustanovení odstavce 2. tohoto článku smlouvy, nichž pronajímatel písemně oznámí nájemci, že by je měl odebírat přímo od jejich dodavatelů a poskytovatelů, a to přímo ve prospěch příslušných dodavatelů a poskytovatelů těchto energií, médií a služeb na základě smluvních vztahů přímo s dodavateli a poskytovateli těchto energií, médií a služeb.

Případné škody vzniklé neplněním povinností nájemce, uvedených v ustanovení tohoto odstavce, které vzniknou pronajímateli, je nájemce povinen pronajímateli v plné výši nahradit.

5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně jednou ročně vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku upravit výši nájemného a paušální úhrady o částku odpovídající koeficientu vyjadřujícímu inflaci v České republice za předchozí kalendářní rok na základě oficiálního údaje vykázaného Českým statistickým úřadem (informační zdroj [www.czso.cz](http://www.czso.cz)), minimálně však o 3 % (slovy: tři procenta) ročně. Pronajímatel písemně oznámí nájemci úpravu nájemného a paušální úhrady s uvedením nově vypočtené částky nájemného a paušální úhrady s tím, že ke změně výše těchto plateb dojde zpětně ke dni 1. ledna příslušného kalendářního roku, přičemž neuhrazenou část nájemného a paušální úhrady za období ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku do dne oznámení o změně výše plateb uhradí pronajímateli do 10 (slovy: deseti) dnů ode dne obdržení oznámení

pronajímatele o nové výši nájemného. Valorizace bude písemně oznámena nájemci do 30. dubna daného roku.

6. Pro případ prodlení s platbami uváděnými v ustanovení tohoto článku smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % (slovy: pět desetin procenta) denně z dlužné částky za každý den prodlení.
7. Případné škody vzniklé neplněním shora uvedených povinností, které vzniknou pronajímateli, je nájemce povinen pronajímateli v plné výši uhradit.
8. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájemci vznikne nárok na případnou slevu z nájemného pouze v případě, že předmět nájmu nebude možné užívat z důvodu, že pronajímatel nesplní své povinnosti vyplývající z této smlouvy či ze zákona, po dobu více než 10 (slovy: deset) po sobě jdoucích dní.

## **Článek VIII. Skončení nájmu**

1. Nájem sjednaný na základě této smlouvy může být ukončen následujícími způsoby:
  - a) uplynutím sjednané doby nájmu uvedené v ustanovení článku III. odstavce 1. této smlouvy  
nebo
  - b) písemnou dohodou obou smluvních stran,  
nebo
  - c) písemnou výpovědí nájmu podle této smlouvy jedné ze smluvních stran, a to pouze za splnění těchto podmínek:
    - (i) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu uvedeného v ustanovení § 2288 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to s výpovědní dobou 3 (slovy: tři) měsíce, která počíná běžet 1. (slovy: prvním) dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena nájemci. V případě, kdy jiné ustanovení této smlouvy stanoví přísnější podmínku ukončení nájmu, uplatní se podmínka přísnější podle jiného ustanovení této smlouvy.
    - (ii) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu uvedeného v ustanovení § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to s výpovědní dobou 1 (slovy: jeden) měsíc, která počíná běžet 1. (slovy: prvním) dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena nájemci. V případě hrubého porušení povinnosti nájemce podle této smlouvy, zejména jeho prodlení s platbou jakékoliv platby podle této smlouvy delšího než 5 dní, v případě neoprávněného podnájmu předmětu nájmu, v případě užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným způsobem, počíná výpovědní doba běžet 1. (slovy: prvním) dnem bezprostředně následujícího po dni, ve kterém byla písemná výpověď doručena nájemci.
    - (iii) Nájemce je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu uvedených v ustanovení § 2308 písm. b) a písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, to vše za podmínky, že pronajímatel nezjedná nápravu ani do 1 (slovy: jednoho)

měsíce ode dne, ve kterém mu k tomu bude doručena písemná výzva nájemce, tj. nájemce je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy až poté, co pronajímatel v této lhůtě nezjedná nápravu, a to s výpovědní dobou 3 (slovy: tři) měsíce, která počíná běžet 1. (slovy: prvním) dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena pronajímateli, to vše s tím, že výpovědní důvod není založen v případě, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, k jejímž výkonu je předmět nájmu určen podle § 2308 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. V případě, že nájemce při ukončení nájmu řádně nepředá pronajímateli předmět nájmu ke dni ukončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli po dobu, po kterou bude nájemce neoprávněně užívat předmět nájmu, za každý i započatý měsíc smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného sjednaného v ustanovení článku VII., odst. 1. této smlouvy, a dále navíc též nájemné za užívání předmětu nájmu a další platby uvedené v této smlouvě s tím, že se výše těchto plateb o výši smluvní pokuty nesnižuje.
3. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nepředá pronajímateli prostory tvořící předmět nájmu podle této smlouvy ke dni ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn podle ustanovení § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a též s ohledem na ustanovení § 14 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na náklady a nebezpečí nájemce mimo jiné zadržet movité věci, které bude mít nájemce umístěny v předmětu nájmu k zajištění úhrady dluhů nájemce podle této smlouvy, tj. pronajímatel je mimo jiné oprávněn prostory tvořící předmět nájmu sám vyklidit s tím, že nájemce tímto výslovně zmocňuje pronajímatele k tomu, aby si pronajímatel zjednal přístup do prostor tvořících předmětu nájmu, a to i otevřením vstupních dveří do prostor tvořících předmětu nájmu, a veškeré movité věci nacházející se v prostorách tvořících předmětu nájmu na náklady a nebezpečí nájemce zadržet a uskladnit v jiných prostorách, které pronajímatel zvolí.
4. Pronajímatel a nájemce se tímto výslovně dohodli, že nájemci nevznikají v žádném případě a za žádných okolností jakékoli nároky spojené s předčasným ukončením nájmu podle této smlouvy, a pronajímatel není povinen nájemci jakékoli takové nároky uhradit, přičemž se nájemce v plném rozsahu vzdává práva na náhradu škody způsobené z důvodu předčasného ukončení nájmu podle této smlouvy.
5. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že od této smlouvy nelze, pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, za žádných okolností a z žádných důvodů odstoupit, přičemž veškeré možné způsoby ukončení nájmu podle této smlouvy jsou uvedeny v ustanovení odstavce 1. tohoto článku smlouvy.

#### **Článek IX.**

#### **Stav předmětu nájmu. Předání a převzetí předmětu nájmu**

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu přebere ve stavu, ve kterém se nachází při uzavření této, jak stojí a leží.
2. Ke dni skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu podle této smlouvy zpět pronajímateli ve stavu, v jakém byl v okamžiku zahájení nájmu podle této smlouvy a při jejich předání a převzetí na základě protokolu sepsaného podle ustanovení odstavce 3. tohoto článku smlouvy, a v tomto stavu jej předat zpět pronajímateli, to vše vždy tak, že předmět nájmu bude předán zpět pronajímateli včetně všech klíčů od zámků u vchodů a vstupů do předmětu nájmu, které pronajímatel nájemci předal.

3. O předání a převzetí předmětu nájmu podle ustanovení tohoto odstavce smlouvy bude ze strany nájemce, v postavení předávajícího, a pronajímatele, v postavení přebírajícího, sepsán a podepsán písemný protokol, ve kterém jsou uvedeny mimo jiné stav předmětu nájmu a stavy měřidel jednotlivých energií dodávaných do předmětu nájmu. V případě, že nájemce předá pronajímateli při skončení nájmu předmět nájmu v horším stavu, než jaký je shora sjednán, je nájemce povinen nahradit pronajímateli v plném rozsahu způsobenou škodu.
4. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že veškeré opravy, úpravy a rekonstrukce předmětu nájmu nad rámec oprav, ke kterým je povinen podle této smlouvy pronajímatel, bude hradit výlučně ze svých vlastních prostředků s tím, že mu za žádných okolností nevzniká právo na úhradu zhodnocení předmětu nájmu, a to ani při jakémkoli předčasném ukončení nájmu podle této smlouvy, s tím, že se tohoto práva v plném rozsahu výslovně vzdává.

## **Článek X.**

### **Doručovací adresy. Doručování**

1. Veškerá oznámení vyplývající z této smlouvy a listiny doručované mezi smluvními stranami budou předány osobně oproti podpisu, potvrzujícímu jejich předání, nebo zaslány doporučeně poštou na v záhlaví uvedenou doručovací adresu adresáta s tím, že oznámení vyplývající z této smlouvy a listiny doručované ze strany pronajímatele nájemci je pronajímatel oprávněn doručovat vždy i na adresu, na které se nachází předmět nájmu a příslušné oznámení či listina se pokládají za řádně doručenou nájemci i pokud jsou za níže uvedených podmínek doručeny i pouze na tuto adresu.
2. Písemnost se považuje za doručenou, i když se adresát o uložení nedozvěděl, a to 5. (slovy: pátým) dnem ode dne, kdy byla uložena na poště. To platí i v případě, že nebyla doručena na změněnou doručovací adresu adresáta, pokud příslušná smluvní strana změnu adresy druhé smluvní straně neoznámí. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že adresát odepře písemnost přijmout, a to dnem odmítnutí převzetí písemnosti.

## **Článek XII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nájem předmětu nájmu, jako prostor sloužících k podnikání, sjednaný podle této smlouvy se řídí ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, to vše s tím, že smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném podle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 1764 až § 1766, § 1899, § 2050, § 2223, § 2226, § 2232, § 2247, § 2253, § 2287, § 2303, § 2311 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
3. Pokud se jakékoliv ustanovení této smlouvy stane nebo bude určeno jako neplatné nebo nevynutitelné, pak taková neplatnost nebo nevynutitelnost neovlivní platnost nebo vynutitelnost zbylých ustanovení této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany dohodly, že bez zbytečného odkladu nahradí neplatné nebo nevynutitelné ustanovení ustanovením platným a vynutitelným, aby se dosáhlo v maximální možné míře dovolené právními předpisy stejného účinku a výsledku, jaký byl sledován nahrazovaným ustanovením.



4. Práva a povinnosti smluvních strany vyplývající z této smlouvy přecházejí v plném rozsahu na jejich právní nástupce.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR.
6. Tato smlouva nahrazuje v plném rozsahu dosavadní ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky, číslovanými ve vzestupné řadě, podepsanými oběma smluvními stranami, resp. osobami oprávněnými účastníky této smlouvy zastupovat.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 (slovy: dvou) stejnopisech s platností originálu, z nichž po 1 (slovy: jednom) stejnopisu obdrží každá ze smluvních stran.
8. Účastníci této smlouvy po jejím úplném přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují účastníci této smlouvy, resp. osoby oprávněné účastníky této smlouvy zastupovat pod text smlouvy své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne: 13.4. 2022

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

---

**Univerzita Karlova**  
**Pedagogická fakulta**  
prof. PaedDr. Michal Nedělka, Dr., děkan

---

**ZÁKLADNÍ ŠKOLA a MATEŘSKÁ**  
**ŠKOLA TIP TOES s.r.o.**  
Mgr. Jarmila Dvořáková, jednatelka